

Vergaderjaar 2006–2007

**29 917**

**Voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Hofstra en Van Bochove tot wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit (verruiming en vereenvoudiging van de werking van de Wet bevordering eigenwoningbezit)**

**C**

**BRIEF VAN DE INDIENERS TER AANBIEDING VAN DE MEMORIE VAN ANTWOORD**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 september 2006

Hierbij doe ik u de memorie van antwoord toekomen van het Voorstel van wet van de leden Duivesteijn, Hofstra en Van Bochove tot wijziging van de Wet bevordering eigenwoningbezit (verruiming en vereenvoudiging van de werking van de Wet bevordering eigenwoningbezit).

Ik moet u mededelen dat u nog een novelle zult ontvangen op genoemde wet, welke een technische reparatie betreft van de formule die in artikel 30 van genoemde wet vermeld staat. Het is namelijk gebleken dat de subsidieberekening in de formule geen rekening houdt met de werkelijke koopprijs van de woning, doch uitgaat van de voor een bepaald inkomen maximaal toegestane koopprijs.

De initiatiefnemers zijn voornemens de novelle die deze verschrijving repareert, komende week bij de Raad van State in te dienen.

Ik wijs u erop dat het hier een louter rekenkundige omissie, een verschrijving, betreft die niets te maken heeft met de intentie van de wet. In dit licht geef ik u in overweging toch een datum voor het plenaire debat vast te stellen. Het voornemen is de wet op 1 januari 2007 te doen ingaan en voor de uitvoering is het van belang dat er zoveel eerder als mogelijk duidelijkheid komt of de wet doorgang kan vinden.

Graag zal ik met u zo spoedig mogelijk over de wijziging van de Wet bevordering eigen woning bezit van gedachten wisselen.

J. C. Verdaas  
P. Hofstra  
B. J. van Bochove

## MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 22 september 2006

De initiatiefnemers danken de leden van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor hun verslag en hebben met belangstelling kennis genomen van de opmerkingen van de commissie. De initiatiefnemers achten het van belang te mogen constateren dat over het beginsel van de wet, de bevordering van het eigenwoningbezit, grote overeenstemming bestaat. Met de voorgestelde BEW-Plus worden mensen in staat gesteld om zélf te kunnen kiezen tussen huren en kopen. De BEW-Plus ondersteunt daarbij de vraag van mensen met een bescheiden inkomen.

De leden refereerden eerst naar het uitvoerig debat dat bij de behandeling van het oorspronkelijke wetsvoorstel in het najaar 2000 heeft plaatsgevonden. In het bijzonder verwezen zij naar de discussie over artikel 22 van de wet naar aanleiding waarvan de motie Baarda bij die gelegenheid is ingediend. In deze motie is de regering verzocht mogelijkheden te openen tussen koop en huur. De leden constateerden dat de initiatiefnemers de verruiming en vereenvoudiging van de regelingen in de wet vooral aan de bovenkant van de doelgroep gezocht hebben, waar naar de mening van de leden het meer voor de hand had gelegen om naar een groter bereik aan de onderkant van de inkomensgroep te zoeken. De leden stelden dat gelet op het belang van het vergroten van het betaalbare koopaanbod vooral aan de onderkant het in de rede zou hebben gelegen om artikel 22 geheel te schrappen. Het schrappen van artikel 22 had ook in de lijn van de uitvoering van de motie Baarda gelegen. De leden wilden van de initiatiefnemers weten waarom zij, na het advies van de Raad van State, de wet op dit punt niet nader hebben onderbouwd, zoals gevraagd door de Raad van State, maar weer een enkele niet nader gedefinieerde bepaling hebben ingevoerd tot terugbrengen van beperkende voorwaarden rond de eigendomsoverdracht in een aangepast artikel 22. Tevens vroegen de leden of het debat in de Eerste Kamer voor de initiatiefnemers geen aanleiding vormde om nader onderzoek naar de mogelijkheden tussen huur en koop te laten plaatsvinden?

De indieners zijn het debat over de behandeling van het oorspronkelijke wetsvoorstel in het najaar van 2002 zeker niet vergeten. De leden van de commissie hebben toen de vraag gesteld of het in de wet aangereikte instrumentarium voor de realisering van het beoogde doel tot succes zou leiden. De evaluatie van de wet heeft inmiddels uitgewezen dat er verschillende oorzaken waren waarom het gebruik van de regeling achter gebleven is. Deze hadden overigens niet alleen betrekking op het instrumentarium doch vooral op de exorbitant hoge prijsstijgingen in de koopsector die toen niet kon worden voorzien.

De indieners hebben met de BEW-Plus beoogd knelpunten op te lossen en het schrappen van art 22 was daar aanvankelijk één van, om zodoende een groter aanbod van betaalbare koopwoningen binnen het bereik van de regeling te brengen. De Raad van State heeft echter geadviseerd om ten minste een regeling zoals in het eerste lid van het artikel 22 in de BEW-Plus op te nemen. In zijn toelichting motiveert de Raad dit als volgt: «Deze voorwaarden hebben tot doel nadelige beperkingen in hun eigendomsrecht voor eigenaar-bewoners te voorkomen en te voorkomen dat een mogelijke vermogensgroei uiteindelijk toch weer terecht komt bij de verkoper/woningcorporatie. Zij strekken in zoverre tot bescherming van de belangen van de kopers». Daar het volledige eigendomsrecht ook steeds bij indieners het uitgangspunt is geweest, hebben indieners graag aan het bezwaar tegemoet willen komen door het eerste lid van het huidige artikel te behouden, dat wil zeggen dat er geen sprake mag zijn van een inperking van de beschikkingsmacht van de eigenaar-bewoner. In feite brengt

de Raad van State ons op ons oorspronkelijke standpunt terug. Graag lichten wij ons standpunt nader toe. Met de leden van de commissie zijn de indieners van mening dat er veel goede voorbeelden van tussenvormen zijn. Regelmatig worden er vooral door corporaties nieuwe initiatieven geïntroduceerd. Herhaaldelijk hebben de indieners benadrukt dat zij juist voor huishoudens met een bescheiden inkomen verkopen met korting door corporaties noodzakelijk achten, omdat dit de mogelijkheden voor deze categorie om een woning te kopen beduidend verruimt. Door huurwoningen tegen een verlaagde koopprijs aan te bieden aan huurders, kunnen woningcorporaties ervoor zorgen dat niet alleen het aanbod in het bereikbare prijssegment fors toeneemt, maar ook dat er aanbod voor deze groep huishoudens beschikbaar komt in woningmarkten met excessieve krapte. De indieners zijn van harte voorstander van het bijeenbrengen van de BEW-Plus én verkoop van huurwoningen tegen een verlaagde prijs. Juist bij die samenwerking, die in het voorliggende wetsvoorstel niet alleen mogelijk wordt gemaakt maar zelfs een expliciete doelstelling is, komt de eigen woning in beeld van huishoudens met een bescheiden inkomen. Bovendien rechtvaardigt de vermogenspositie van de corporaties dat zij investeren in betaalbare koopwoningen. De vraag is echter of het wenselijk is dat het rijk, door middel van de koopsubsidie, investeert in alle vormen van kooparrangementen. Hierover zijn de indieners klip en klaar, rijksmiddelen zijn bedoeld voor kooparrangementen die de beschikkingsmacht van de koper op zijn woning niet inperkt.

Dit brengt ons tot de wijze waarop de «korting en waardedeling regeling<sup>1</sup>» van het Ministerie van VROM is ingericht. Indieners hebben in de memorie van toelichting aangegeven dat zij vinden dat deze kortings- en waardedelingsregeling aanpassing behoeft. De balans van deze constructie slaat te veel in het nadeel van de koper door. Dit ligt vooral in het feit dat de eigenaar-bewoners bij verkoop zówel de eerder verleende korting moeten terugbetalen als ook aan de vorige eigenaar met een verhouding van 1 op 2 de winst moeten uitkeren. Een korting van bijvoorbeeld 15%, gekoppeld aan een aandeel van 30% in de winstdeling ten gunste van de verkoper, doet geen recht aan de verantwoordelijkheid die de koper draagt voor zijn woning. Een prijsverlaging van (bijvoorbeeld) 15% rechtvaardigt een waardedeling van niet meer dan 15% voor de verkopende corporatie. De indieners hebben daarom in de memorie van toelichting aangegeven dat zij een korting en waardedeling constructie in de verhouding 1 staat op 1 voorstaan, en dat zij er bij de Minister van VROM op aangedrongen hebben die in het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) te doen opnemen.

Ook hebben zij in het wetsvoorstel opgemerkt dat bij verkoop tegen een verlaagde prijs een anti-speculatiebeding vanzelfsprekend zou moeten zijn. Zoals eerder betoogd hebben de indieners de wet verder niet willen belasten met een omschrijving van mogelijke regelingen over de verdeling waardevermindering en waardestijging, en anti-speculatiebedingen. Indieners achten het de verantwoordelijkheid van de Minister van VROM dat hiervoor een goede, generieke regeling wordt opgenomen in het BBSH. Een generieke regeling terzake heeft veruit de voorkeur van de initiatiefnemers in plaats van zulke nadere voorwaarden alleen van toepassing te laten zijn op de verkoop van huurwoningen met toepassing van BEW-subsidie.

Van belang in deze is ook de definitie van de «eigenwoningregeling» uit de Wet inkomstenbelasting 2001. Deze stelt dat er sprake moet zijn van vrije beschikkingsmacht van de koper, dat tevens een voorwaarde is om voor hypotheekaf trek in aanmerking te komen. Voor alles zijn de indieners van mening dat de aftrek van hypotheekrente voor de beoogde groep van kopers beschikbaar moet blijven. Zij achten het ongewenst dat de eigen beschikkingsmacht over de woning na toetsing aan laatstgenoemde wet onvoldoende wordt bevonden om hier gebruik van te maken. De indieners

---

<sup>1</sup> Deze regeling is vastgelegd in MG 2002-06 en staat corporaties toe om woningen te verkopen tegen een prijs die lager ligt dan 90% van de marktwaarde, mits de verhouding tussen het percentage korting op marktwaarde en het percentage deling waardeontwikkeling maximaal 1:2 (bestaande woningen) of 1:1,5 (nieuwbouw) is. Het maximale percentage deling waardeontwikkeling bedraagt 50% omdat de woning anders in fiscale zin (renteaf trek) niet meer als eigen woning wordt beschouwd.

hopen met bovenstaande toelichting aangegeven te hebben op welke wijze zij tegemoet gekomen zijn aan de eerdere opmerkingen van de commissie.

De fracties van het CDA, de PvdA, SP, Groen Links, SGP en de Christen Unie vroegen of de initiatiefnemers niet van mening zijn dat ook huishoudens die thans gebruik maken van de huurtoeslag in principe in aanmerking zouden moeten kunnen komen voor het kunnen kopen van een woning? Als dat zo is zou dan niet gezocht moeten worden naar mogelijkheden om juist voor die groep de risico's op termijn beheersbaar te maken? En zouden de ontwikkelde tussenvormen tussen huur en koop, waar inmiddels meer dan 60 woningcorporaties aan meewerken, niet geholpen zijn wanneer er een relatie met een koopsubsidieregeling gelegd kan worden? Moet de wetgever niet juist naar de praktijk kijken en wetgeving daarop laten aansluiten in plaats van de praktijk naar de hand van de wetgever te zetten?

De initiatiefnemers willen met de BEW-Plus juist de huishoudens die binnen het inkomensbereik van de huurtoeslag vallen de mogelijkheden bieden om op een verantwoorde manier een woning te kopen. De regeling is om die reden gebaseerd op de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), deze normen zijn opgesteld door het Nibud. Als ijkpunt in de regeling geldt dat een huishouden met een bruto inkomen dat vergelijkbaar is met het maximale inkomen uit de huurtoeslagregeling (2006: € 29 435) een woning moet kunnen kopen die overeenkomt met de bovengrens van de sociale koopwoning die de ISV heeft afgebakend (2006: € 158 848). Juist bij mensen die gebruik maken van huurtoeslag moet de BEW-Plus ruimere koopmogelijkheden bieden. Aan dit principe verandert niets.

Wat betreft de vraag of ontwikkelde tussenvormen tussen huur en koop geholpen kunnen zijn met de koopsubsidieregeling verwijzen indieners naar hetgeen in het voorgaande over tussenvormen is gezegd.

Wat betreft de vraag van de leden of de wetgever niet juist naar de praktijk moet kijken en wetgeving daarop moet laten aansluiten in plaats van de praktijk naar de hand van de wetgever te zetten: indieners willen met de regeling juist voorzien in de praktijk van een nijpend tekort aan betaalbare koopwoningen voor starters. Wij willen met onze wetgeving een oplossing bieden voor deze praktijk.

Leden van genoemde fracties vroegen op welke wijze er overleg heeft plaatsgevonden met de corporatiesector, dan wel met de 60 corporaties die zich nadrukkelijk begeven op de markt tussen huur en koop. Bij telefonische navraag bleken weinig corporaties geïnteresseerd laat staan betrokken te zijn bij de nadere voorstellen. Wil deze wetswijziging effect resulteren, is het dan niet van groot belang dat de wetgever zich vooraf op de hoogte stelt over de uitvoering en zich weet te vergewissen van de instemming en de medewerking van de uitvoerders in dit geval de woningcorporaties?

Voor de indieners is de wetgeving primair bedoeld voor de starters op de woningmarkt met een bescheiden beurs. De verbetervoorstellen zijn erop gericht om de regeling binnen hun bereik te brengen. De indieners hebben zich om die reden nader geïnformeerd over de belangstelling onder potentiële kopers (zie verder).

De uitvoering van de regeling ligt primair bij de geldverstrekkers, de NHG en het rijk. De geldverstrekkers zijn immers het loket waar alle kopers langskomen en waar zij al dan niet geïnformeerd worden over de regeling. Juist omdat daar een belangrijk knelpunt zat – de regeling was niet geïntegreerd in de NHG – is de regeling hierop herzien en nu wel geïntegreerd in het NHG-traject. In dit verband is door indieners intensief over-

legd met de NHG zodat dit maal zeker gesteld is dat de hypotheekbanken de BEW-Plus onder de aandacht brengen van potentiële kopers. Verder zijn indieners van mening dat er een belangrijke rol voor het rijk is weggelegd voor een landelijke publiciteitscampagne gericht op de doelgroep. Daarnaast moet er natuurlijk voldoende aanbod zijn. In dit verband hebben de indieners aangegeven dat zij de sociale koopwoning als een kernactiviteit van de corporaties beschouwen, en dat zij van hen als sector meer verwachten. Maar ook van gemeenten verwachten de indieners dat zij de regeling bekend maken onder de doelgroep en afspraken maken met ontwikkelaars om binnen het BEW-Plus segment meer aanbod te realiseren.

De leden van de CDA-, PvdA-, SP-, GroenLinks-, SGP-, en Christen Uniefracties vroegen zich af waar de verwachting op gebaseerd is dat het gebruik van de regeling zal gaan toenemen.

Indieners gaan ervan uit dat er ruim voldoende vraag is onder de doelgroep van de regeling. Uit het WBO 2002 blijkt dat de groep mensen die geneigd is binnen twee jaar te verhuizen naar een koopwoning voor bijna veertig procent bestaat uit huishoudens die tot de doelgroep van de BEW-Plus behoren. In absolute aantallen gaat het om 275 000 huishoudens. Ter vergelijking, de groep die in de koopsector daadwerkelijk is gestart met een inkomen en een koopprijs die overeenkomt met de BEW-Plus bestaat uit slechts 17 600 huishoudens (gemiddeld per jaar, WBO 2002). Slechts een zeer beperkt aantal mensen met een modaal inkomen hebben hun koopwens in vervulling kunnen zien gaan. Dat er echter wel een redelijk aanbod bestaat in het prijssegment van de BEW-Plus blijkt uit het feit dat 65 000 huishoudens een woning (in de bestaande voorraad) met een koopsom tot € 160 000 hebben gekocht in 2005 (cijfers NHG). De transacties concentreren zich in het prijssegment tussen € 115 000 en € 160 000. Vooral corporaties zullen moeten voorzien in een vergroting van het aanbod door woningen in het betaalbare segment te verkopen aan huurders. Uit het Toezichtsverslag Sociale Huursector 2004 van de VROM-Inspectie blijkt dat de corporaties jaarlijks tussen de 11 000 en 15 000 woningen verkopen aan toekomstige bewoners en zittende huurders.

De leden vroegen naar de ratio van het zoeken binnen niet bestaande begrotingsruimte van het Ministerie van VROM voor de extra uitgaven die verbonden zijn aan de regeling.

Als de regeling een succes wordt, dan duidt dat op haar belangrijke meerwaarde als instrument binnen het volkshuisvestingsbeleid. Daarvan kan bijvoorbeeld sprake zijn wanneer de bouw van betaalbare nieuwbouwwoningen in de koopsector door de BEW-Plus de zo gewenste impuls krijgt. Dit is van majeure betekenis voor de woningbouwproductie en het op gang brengen van de doorstroming. Van een belangrijke meerwaarde is bijvoorbeeld ook sprake indien huurders in sociaal economisch slechte wijken op grote schaal hun woning kopen waardoor de wijk haar middenklasse behoudt hetgeen goed is voor de samenstelling en leefbaarheid van de wijk. Bovendien krijgen wijken met voornamelijk huurwoningen hierdoor een evenwichtige voorraad. Ook dat is winst. Een eventueel groter budgettaire beslag van de BEW-Plus zou dan zeker gerechtvaardigd moeten zijn.

De leden vroegen of bestemmingsheffingen bij corporaties niet zullen leiden tot huurverhoging voor de zittende huurders? In dit verband verwezen zij naar de voorgenomen wet betreffende een bestemmingsheffing waarvan verhuurders klip en klaar aan hun huurders aangeven dat het gevolgen heeft voor de jaarlijkse huurverhogingen. Daarnaast vroegen

de leden of de regeling qua uitvoering eerder thuishoort bij het Ministerie van Financiën?

Indieners zijn van mening dat een bijdrage van de corporaties zeker niet één op één hoeft te leiden tot huurverhogingen. Hierin kunnen de corporaties ook op andere wijze voorzien, zoals het aanspreken van hun vermogen. Dat vermogen kan onder meer «vrij komen» via de verkoop van corporatiewoningen. Ten aanzien van de vraag of de uitvoering eerder thuishoort bij het Ministerie van Financiën hebben de indieners geen opvatting, en laten die ter beantwoording aan de minister over.